

دیدگاه Viewpoint

بررسی نقش و تأثیر سازمان سرمايه‌گذاري شهر تهران در توسعه اقتصاد شهري

در گفت‌وگو با سميع الله حسيني مكارم

قائم‌مقام سازمان سرمايه‌گذاري و مشاركت‌هاي مردمی شهر تهران

Samio'llah Hosseini Makarem :

An Investigation of the Role and

Effect of Tehran

Investment Organization on the

Development of

Urban Economics



مقدمه

به عقیده اکثر کارشناسان و پژوهشگران حوزه‌های علوم اقتصاد، یکی از راه‌های ایجاد سرعت در توسعه اقتصادی، آبادانی و ایجاد اشتغال و رونق، در گرو جلب سرمایه و سرمايه‌گذاري‌های داخلی و خارجی می‌باشد. زیرا جلب سرمايه‌گذاري در حوزه‌های داخلی و خارجی، اصلاح نظام مدیریتی، تبادل تجربیات اقتصادی و انتقال دانش نوین، تکنولوژی و فناوری جدید را به همراه خواهد داشت. بر این مبنا کلان‌شهر تهران، به‌عنوان پایتخت جمهوری اسلامی ایران و مهم‌ترین مرکز سیاسی و اقتصادی کشور در جهت دستیابی به جایگاه اول اقتصادی، علمی و فرهنگی در سطح پایتخت‌های منطقه، با هویت اسلامی، نیازمند جهشی بزرگ در عرصه‌های مختلف از جمله سرمايه‌گذاري و مشارکت اقشار مختلف در امر توسعه، نوسازی و ایجاد فضاهای عملکردی گوناگون مورد نیاز شهر، متناسب با اصول شهرسازی و معماری نوین می‌باشد که در این راستا سازمان سرمايه‌گذاري و مشارکت‌های مردمی شهر تهران با هدف تسهیل و تسریع در روند جذب و به‌کارگیری سرمایه‌های مردمی در جهت بهبود این بخش و ایجاد درآمدهای پایدار جهت توسعه شهری در آتی و نیز در راستای اجرای سیاست خودکفایی و جلب مشارکت شهروندان و سرمايه‌گذاران داخلی و خارجی و رفع موانع و مشکلات اجرایی، در تاریخ ۸۲/۱/۳۰ با موافقت شورای اسلامی شهر تهران تشکیل شده است. بر این مبنا فصلنامه اقتصاد شهر با هدف استفاده از دیدگاه مدیران و کارشناسان و ارائه راهبردهای نوین عملیاتی در توسعه اقتصاد شهری، طی مصاحبه‌ای با آقای حسینی مکارم، قائم‌مقام سازمان سرمايه‌گذاري و مشارکت‌های مردمی شهر تهران درصدد تشریح مبنای تأسیس و تشکیل این سازمان و همچنین فعالیت‌ها و برنامه‌های انجام شده و آتی این سازمان برآمده است که مشروح این گفت‌وگو از نظر شما می‌گذرد.

۱- مبنای تأسیس و تشکیل سازمان سرمایه‌گذاری

و مشارکت‌های مردمی شهر تهران:

ضرورت جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی جهت توسعه، عمران و آبادانی شهر تقریباً مورد اتفاق نظر تمام کارشناسان و مدیران می‌باشد. بنابراین مدیران شهری به این نتیجه رسیدند که بدون دخالت، مشارکت و سرمایه‌گذاری مردم، پروسه آبادانی و توسعه شهر تا حدودی با کندی مواجه خواهد گردید؛ از این رو، ضرورت مشارکت مؤثر مردم در تحقق پیشرفت و توسعه شهر برای مدیران محرز گردید. چنانچه در بقیه نقاط دنیا نیز تجربه نشان داده است که در هر جایی که مشارکت فعال و سازنده مردم وجود داشته باشد، توسعه و پیشرفت بهتر و زودتر محقق می‌گردد. در این راستا جهت نظام‌مند کردن و سازماندهی منظم این مشارکت‌ها، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی با تصویب اساسنامه آن توسط شورای اسلامی شهر تهران و تأیید آن توسط وزیر محترم کشور در سال ۱۳۸۲ تأسیس گردید که به موجب اساسنامه فوق، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر تهران یکی از سازمان‌های وابسته به شهرداری تهران می‌باشد که وظیفه انجام کلیه امور مشارکتی در قالب طرح‌های توسعه شهری، عمرانی و خدماتی با سرمایه‌گذاری مشترک شهرداری و بخش خصوصی را به عهده دارد.

بنابراین مدیران شهری به این نتیجه رسیدند که بدون دخالت، مشارکت و سرمایه‌گذاری مردم، پروسه آبادانی و توسعه شهر تا حدودی با کندی مواجه خواهد گردید

۲- ورود شهرداری‌ها به حوزه‌های جدید

سرمایه‌گذاری:

ورود شهرداری‌ها به حوزه‌های جدید سرمایه‌گذاری، به‌عنوان متولی اداره شهرها بسیار ضروری است. به‌خصوص با تغییر راهبرد شهرداری‌ها به‌ویژه شهرداری تهران از انجام صرف امور خدمات شهری به حوزه‌های فرهنگی، هنری و فناوری‌های نوین ایجاب می‌کند که به‌دنبال این‌گونه سرمایه‌گذاری به‌منظور ایجاد درآمد پایدار و مستمر باشند.

۳- حوزه‌های فعالیت سازمان سرمایه‌گذاری:

فعالیت‌های سازمان سرمایه‌گذاری در حوزه‌های زیر متمرکز می‌باشد.

الف) ساخت‌وساز؛ شامل:

● مراکز تجاری و اداری، هتل و اماکن اقامتی و تفریحی

● شهر بازی

● پارکینگ‌های طبقاتی

● احداث مجتمع‌های فروشگاهی مانند هایپرمارکت

ب) انجام امور بازرگانی شهرداری تهران از طریق شرکت سرمایه‌گذاری شهر (وابسته به سازمان)؛ شامل:

● خرید اقلام مورد نیاز شهرداری در پروژه‌ها مانند موزه دفاع مقدس، پلانتاریوم

● خرید اتوبوس‌های دو کابین برای معاونت حمل‌ونقل شهرداری

● خرید ماشین‌های مورد نیاز سازمان آتش‌نشانی

● خرید لاستیک برای شرکت واحد اتوبوسرانی

● تهیه و خرید کاغذ برای مصرف در مراکز مختلف و هم‌چنین روزنامه همشهری

ج) سایر امور مربوطه؛ از قبیل:

● هماهنگی و اجرای طرح جایگزینی بلیط‌های اتوبوس و مترو با کارت‌های هوشمند

● پیگیری و هماهنگی مربوط به ایجاد شهر هوشمند^(۱) تهران که تقریباً کار مطالعاتی آن انجام گردیده و در مراحل اولیه می‌باشد.

به‌طور کلی در کلیه مأموریت‌هایی که شهرداری تهران در حوزه‌های مختلف عهده‌دار آن می‌باشد، سازمان مجاز است از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های بخش خصوصی استفاده نماید، تا از محل این فعالیت‌ها، حضور و مشارکت مردم در اداره شهر تقویت شده و در جهت توسعه اقتصاد شهری گام‌هایی برداشته شود.

۴- اقدامات در جهت جلب مشارکت و سرمایه‌گذاری

شهروندان در اداره امور شهر:

مهم‌ترین وظیفه سازمان انجام طرح‌های مختلف شهری، در قالب مشارکت می‌باشد. به این ترتیب که در این مشارکت زمین و عوارض شهرداری به‌عنوان آورده

سازمان و انجام امور طراحی، ساخت و تکمیل به‌عنوان آورده شریک، مبنای تعیین قدرالسهم می‌باشد.

البته امکان مشارکت سازمان، در زمین متعلق به اشخاص نیز امکان‌پذیر است. در این حالت عوارض شهرداری به‌عنوان قدرالسهم سازمان و زمین و هزینه‌های طراحی و ساخت به‌عنوان قدرالسهم شریک، مبنای تعیین قدرالسهم می‌باشد. به‌عنوان نمونه یکی از مسایل مهم در شهرداری در بحث پروژه‌ها، اخذ مجوزهای لازم مانند رأی کمیسیون ماده ۵ یا کمیسیون‌های مربوطه و یا اخذ پروانه و مسایلی از این قبیل است که سازمان در جهت تسهیل اخذ مجوز اقدام می‌نماید. یعنی با توجه به تعامل مثبت بین سازمان و معاونت شهرسازی و معماری، درواقع به سرعت مجوزهای لازم اخذ می‌گردد که این کمک بسیار مفیدی برای سرمایه‌گذاران می‌باشد و یا پتانسیل موجود در هیئت مدیره سازمان که ۴ تن از معاونین شهردار محترم تهران، عضو هیئت مدیره سازمان می‌باشند که این امر خود نشان از حمایت و پشتیبانی کامل از اقدامات و برنامه‌های سازمان سرمایه‌گذاری می‌باشد.

البته همکاری و حمایت بسیار خوب شورای اسلامی شهر تهران هم، در انجام اقدامات و فعالیت‌های سازمان بسیار تأثیرگذار بوده است. شایان ذکر است که در حال حاضر به دلیل احساس این‌که زمینه‌ها و بسترها به‌طور نسبی آماده پذیرش می‌باشد، حضور سرمایه‌گذاران خارجی و داخلی نیز رو به فزونی گذاشته است.

۵- دیدگاه حضرت‌تعالی در مورد ایجاد صندوق

سرمایه‌گذاری مشترک شهرداری‌ها: ایجاد صندوق سرمایه‌گذاری مشترک شهرداری‌های کشور، ایده‌ی بسیار خوبی است، به‌ویژه که این صندوق را بتوانیم برای کلان‌شهرهای کشور ایجاد نماییم. درواقع می‌توان گفت ایجاد این صندوق، لزوماً به معنای داشتن منابع مالی نقدی در آن نیست. بلکه صندوق می‌تواند توسط شهرداری‌ها و امتیازات و زمین‌هایی را که شهرداری‌ها در اختیار دارند و یا مجوزهای ساخت‌وسازی که دارا می‌باشند به‌عنوان پروژه تعریف نمایند، توسعه دهند و در قالب یک بسته آماده جذب سرمایه‌گذار، آن را ارائه دهند که البته می‌توان این بسته‌ها را ارزش‌گذاری نموده و به‌عنوان آورده

کلان‌شهرها وارد صندوق نمود.

پس به‌طور کلی علاوه بر وجوه نقدی، شهرداری‌ها می‌توانند برخی از زمین‌های مناسب و عوارض آن را به‌عنوان سهم خود وارد صندوق نمایند و سپس با جذب سرمایه‌گذار و یا از طریق وجوه صندوق نسبت به اجرای پروژه‌های مناسب و با سودآوری مطلوب، به تقویت توان تمامی سرمایه‌گذاری صندوق کمک نمایند.

ایجاد صندوق سرمایه‌گذاری مشترک شهرداری‌های کشور ایده‌ی بسیار خوبی است، به‌ویژه که این صندوق را بتوانیم برای کلان‌شهرهای کشور ایجاد نماییم

۶- تدابیر و اقدامات انجام شده در زمینه تأمین

مالی پروژه‌های شهری و سرمایه‌گذاری شهری:

در اغلب کشورها، شهرهای بزرگ پروژه‌های خود را از طریق فاینانس یا تأمین مالی بانک‌ها و مؤسسات مالی انجام می‌دهند. نکته حائز اهمیت این است که اگر چنانچه تأمین مالی از ناحیه بانک‌ها صورت نگیرد، درواقع تقریباً هیچ پروژه بزرگی در نقاط مختلف شکل نخواهد گرفت. هم‌چنین می‌توان گفت؛ یکی از نقاط ضعف در این حوزه در کشور ما، این است که تعامل بانک‌ها با شهرداری‌ها در وضعیت مطلوبی قرار ندارد و منابع مالی پروژه‌ها از طرف آن‌ها به‌طور کافی و مناسب پشتیبانی و حمایت نمی‌شود.

اما در دنیا این موضوع به‌طور مؤثر و کارآمد محقق گردیده است؛ به دلیل این‌که وقتی سرمایه‌گذاری برای اجرای پروژه‌ای مقداری را در نظر می‌آورد، به‌طور قطع قادر نخواهد بود که تمام منابع مالی آن پروژه را خود، شخصاً تأمین نماید و طبیعی است که بتواند از شرایط و امتیازهای موجود در جهت تأمین منابع مالی خود استفاده نماید. در کشور ما می‌توان گفت؛ بانک‌ها کمتر به تأمین مالی پروژه‌های شهری اهتمام دارند و در بانک‌های خصوصی

در اغلب کشورها، شهرهای بزرگ، پروژه‌های خود را از طریق فاینانس یا تأمین مالی بانک‌ها و مؤسسات مالی انجام می‌دهند

با توجه به این که نسبت به تأمین مالی پروژه‌ها رغبت بیشتری نشان می‌دهند، اما به دلیل هزینه‌های بالای پول این بانک‌ها برای سرمایه‌گذار، تنها پروژه‌هایی که دارای سوددهی قطعی بسیار بالایی می‌باشند، می‌توانند از این منابع استفاده نمایند. پس سرمایه‌گذاران تا حد امکان به این دلیل، نسبت به استفاده از منابع بانک‌های خصوصی کمتر اقدام می‌نمایند. البته، در این زمینه تجربه خیلی مفیدی که شهرداری تهران به همراه دیگر کلان‌شهرهای کشور دنبال نمود، ایجاد بانک شهر در راستای تأمین منابع مالی پروژه‌های شهری و شهرداری‌ها می‌باشد که به نظر می‌رسد تأسیس این بانک می‌تواند نوید بخش آینده‌ای بهتر برای کلان‌شهرها و به‌ویژه شهر تهران باشد.

۷- اقدام در زمینه جلب همکاری و سرمایه‌گذاری

خارجی:

در این زمینه دو قرارداد با طرف‌های خارجی منعقد گردیده است که یکی از آن‌ها در حال بهره‌برداری می‌باشد. پروژه هایپرمارکت که با مشارکت سرمایه‌گذاران فرانسوی و اماراتی اجرایی گردیده است و پروژه نگین اکباتان که با مشارکت سرمایه‌گذاران کشور مالزی در حال انجام می‌باشد. همچنین در حال حاضر هم در تعامل و مذاکره با سازمان سرمایه‌گذاری خارجی و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران وابسته به وزارت امور اقتصاد و دارایی و در جهت جذب سرمایه‌گذار خارجی می‌باشیم.

۸- اقدامات در زمینه توسعه اقتصاد گردشگری

شهری:

سازمان، در توسعه اقتصاد گردشگری شهر تهران، بهترین زمین‌های شهرداری در نقاط بسیار مناسب پایتخت را به ساختن هتل اختصاص داده است. به‌عنوان نمونه اختصاص زمین در اراضی عباس آباد جهت احداث هتل دیدار، اختصاص زمین در تقاطع خیابان ملاصدرا و اتوبان شهید چمران برای احداث هتل ملاصدرا، اختصاص زمین در محدوده برج میلاد برای ساخت و ایجاد هتل‌های پنج ستاره و همچنین اختصاص زمین و اخذ مجوزهای لازم در زمینه ایجاد شهربازی، پارک آبی و احداث هتل‌های ۳، ۴ و ۵ ستاره در منطقه ۲۲ تهران به‌گونه‌ای که شهروندان

بتوانند در ایام تعطیل و استراحت، بنا به وسع خود در این مکان به استراحت و تفریح بپردازند. که البته در مورد این پروژه، کلنگ شروع آن توسط شهرداری تهران اخیراً به زمین زده شد.

- ساخت مرکز گل و گیاه در تهران نیز از دیگر اقدامات سازمان در زمینه اقتصاد گردشگری و توسعه آن می‌باشد.
- ساخت هتل ۵ ستاره جنب هایپرمارکت در منطقه ۵ شهرداری تهران، که قرارداد آن را منعقد گردیده و در حال اجرایی شدن می‌باشد.

سازمان، در توسعه اقتصاد گردشگری شهر تهران، بهترین زمین‌های شهرداری در نقاط بسیار مناسب پایتخت را به ساختن هتل اختصاص داده است

- انعقاد قرارداد احداث هتل ۵ ستاره در پروژه اکباتان، به‌گونه‌ای که در ۲ تا ۳ سال آینده بتوانیم در سطح شهر تهران، ۵ تا ۶ هتل با کیفیت عالی و دارای برند را جهت استفاده گردشگران به بهره‌برداری برسانیم.

۹- سازمان از بدو تأسیس تاکنون در سرمایه‌گذاری چند پروژه مشارکت داشته است؟ چه مقدار سرمایه‌گذاری نموده و چه مقدار سودآوری برای شهرداری در برداشته است؟

سازمان سرمایه‌گذاری از بدو تأسیس تاکنون بالغ بر ۴۵ قرارداد مشارکتی داشته در صورتی که حجم سرمایه‌گذاری اولیه صورت گرفته توسط شهرداری، متجاوز از بیست و پنج هزار میلیارد ریال می‌باشد.

با توجه به این که سازمان نوپا بوده لذا پروژه‌های این سازمان عمدتاً در حال اجرا می‌باشد و هنوز میزان

سازمان سرمایه‌گذاری از بدو تأسیس تاکنون بالغ بر ۴۵ قرارداد مشارکتی داشته و حجم سرمایه‌گذاری اولیه صورت گرفته توسط شهرداری، متجاوز از بیست و پنج هزار میلیارد ریال می‌باشد



هزینه‌ها و افزایش بهره‌وری در سازمان نیز سیاست برون‌سپاری فعالیت‌ها را به بخش خصوصی به صورت جدی در دستور کار داشته و تاکنون با مشاوران حقیقی و حقوقی متعددی قراردادهای مربوط به انجام برخی امور سازمان را منعقد نموده است.

پی‌نوشت:

1- Smart City

ارزش‌افزوده دقیق آن مشخص نگردیده است ولیکن براساس برآوردهای صورت گرفته ارزش‌افزوده این پروژه‌ها در وضعیت مناسبی قرار دارد.

۱۰- برنامه‌ها و اقدامات سازمان سرمایه‌گذاری در جهت جلب مشارکت بیشتر بخش خصوصی و همچنین کاهش هزینه‌ها و افزایش نرخ بهره‌وری در سال جهاد اقتصادی:

سازمان در سال جاری با توجه به بیانات مقام معظم رهبری مبنی بر جهاد اقتصادی و با تکیه بر سیاست‌های شهردار محترم تهران جناب آقای دکتر قالیباف به جدیت با مناطق شهرداری تهران و سازمان‌های وابسته به شهرداری، جلسات هم‌اندیشی و بررسی فرصت‌های سرمایه‌گذاری را برگزار می‌نماید و ضمن تعریف فرصت‌های سرمایه‌گذاری اعم از ساختمانی (مجموع‌های تجاری و اداری، پارکینگ‌های طبقاتی، فضاهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی و...)، بازیافت، حمل‌ونقل و... از طریق برگزاری فراخوان‌های عمومی از سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت با شهرداری، دعوت به همکاری می‌نماید. مضاف بر این که با توجه به تأکیدات شهردار محترم تهران بر امر خطیر سرمایه‌گذاری و ایجاد ارزش‌افزوده بر دارایی‌های شهرداری تهران و ارائه خدمات بهتر و مناسب‌تر به شهروندان از این طریق بخش زیادی از مالکین اراضی خصوصی را نیز به مشارکت دعوت می‌نماید. در خصوص کاهش

سازمان در سال جاری با توجه به بیانات مقام معظم رهبری مبنی بر جهاد اقتصادی و با تکیه بر سیاست‌های شهردار محترم تهران جناب آقای دکتر قالیباف به جدیت با مناطق شهرداری تهران و سازمان‌های وابسته به شهرداری، جلسات هم‌اندیشی و بررسی فرصت‌های سرمایه‌گذاری را برگزار می‌نماید

دانشنامه اقتصاد شهری

Urban Economics Databank

در این بخش مطالب زیر برای خوانندگان ارائه می‌گردد:

دورسی نامه

Educational Point



مصرقی مجالاهای داخلی و خارجی

Domestic and Foreign Magazines



مصرقی سایت

Websites



مصرقی کفرانسها

Conferences



بپردازند. برای اجرایی کردن این مدل، بایستی به ذات و ویژگی‌های خدماتی که ارائه می‌شود توجه کرد. تصویر زیر، انواع مختلف خدماتی که توسط شهرداری‌ها در کشورهای مختلف ارائه می‌شود و ابزارهای مالی مناسب آن را نشان می‌دهد.

تصویر: ابزارهای مالی مختلف برای خدمات مختلف

دورسی نامه

Educational Point



مدل منفعت مالی شهرداری‌ها

مطابق با مدل منفعت مالی شهرداری‌ها، هر جا که شهرداری به ارائه خدمات می‌پردازد، کسانی که از آن خدمت بهره‌مند می‌شوند بایستی هزینه آن را

خدمات سراسری

بازتوزیع

خدمات عمومی

خدمات انفرادی

معاور/حمل و نقل
حمایت فرهنگی
حمایت اجتماعی

حمایت اجتماعی
مسکن اجتماعی

آتش نشانی
فضای سبز
روشنایی معاور
...

آب
فاضلاب
زباله
حمل و نقل

دریافت‌های نقدی دولتی

مالیات بر درآمد

مالیات و عوارض بر املاک و
اراضی

قبوض